

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김다운 소유물건(2025타경102190)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: DI2025-03-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

다인감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

(인)

임한나

감정평가액	이억사천사백만원정 (₩244,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김다운 (2025타경102190)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.07	2025.03.06 ~ 2025.03.07	2025.03.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	244,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩244,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 '신림고등학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(더위일관 악파크뷰 제11층 제1104호)에 대한 서울중앙지방법원의 경매목적용을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물감정평가명세표’상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

5. 기준시점

감정평가 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 03월 07일로 함.

6. 그 밖의 사항

대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인해 내부구조를 확인하지 못하여, 외부관찰 및 탐문조사, 집합건축물대장 건축물현황도 등에 의한 표준적 상황을 기준으로 감정평가하여 내부구조가 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고 및 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 [도로명주소 : 서울특별시 관악구 난곡로 298]					
건물명 및 층·호수	더위일관악파크뷰 제11층 제1104호					
일련번호 1	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도	사용승인일
	전유	공용	합계			
	17.3	10.648	27.948	4.088	오피스텔	2021.12.13.

*공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)
						사용승인일	전유면적당단가 (원/㎡)
㉠	신림동 1568-*외	○○○○○ 파크뷰	14/14**	19.97	4.7189	2022.04.01.	295,000,000
						2021.12.13.	약 14,770,000
㉡	신림동 1568-*외	○○○○○ 파크뷰	10/10**	17.3	4.088	2022.03.26.	245,000,000
						2021.12.13.	약 14,160,000
㉢	신림동 1568-*외	○○○○○ 파크뷰	14/14**	17.3	4.088	2022.03.19.	250,000,000
						2021.12.13.	약 14,450,000

나. 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 인근지역 내에 위치하는 거래사례로서 규모, 층별 및 향별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

비교사례는 실거래신고 된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

4. 시점수정

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서 한국부동산원이 조사·발표하는 전국 유형별 매매가격지수 중 대상 물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '서울특별시 서남권 오피스텔 매매가격지수'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

가. 시점수정치 산출(2022.04.01. ~ 2025.03.07.)

$$\frac{2025\text{년 } 01\text{월}}{2022\text{년 } 03\text{월}} = \frac{99.91}{102.47} \approx 0.97502$$

※ 거래시점 : 2022.04.01, 2022년 03월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.03.07, 2025년 02월 지수를 적용하여야하나 발표이전이므로 2025년 01월 지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.97502).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	유사함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	대상물건이 층별 효용등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		0.980	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 적용단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1	14,770,000	1.000	0.97502	0.980	14,113,024	14,110,000

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	제11층 제1104호	17.3	4.088	14,110,000	244,103,000	244,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

대상물건과 유사면적의 오피스텔의 가격수준은 주위환경, 향별, 위치별, 조망 등 차이에 따라 전유면적당 약 14,000,000원/㎡ ~ 14,500,000원/㎡ 수준임.

2. 인근지역의 감정평가 전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	전유면적당 단가(원/㎡)
①	신림동 1568-*외	○○○○○ 파크뷰	9/9**	17.3	경매	2025.02.27.	242,000,000
						2021.12.13.	약 13,990,000
②	신림동 1568-*외	○○○○○ 파크뷰	12/12**	17.3	경매	2025.02.12.	246,000,000
						2021.12.13.	약 14,220,000
③	신림동 1568-*외	○○○○○ 파크뷰	14/14**	17.3	경매	2025.02.07.	255,000,000
						2021.12.13.	약 14,740,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 대상부동산의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	감정평가액 (원)
1	제11층 제1104호	17.3	4.088	14,110,000	244,103,000	244,000,000

끝.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 '신림고등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층건 내 제11층 제1104호로서
(사용승인일 : 2021.12.13.)
외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지로 업무시설 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 서측으로 노폭 약 26m의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1)신림동 1568-5

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(난곡사거리지구중심(서울특별시 고시 제2023-315호(2023.07.27.))), 도로(접함), 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변)

2)신림동 1568-6

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(난곡사거리지구중심(서울특별시 고시 제2023-315호(2023.07.27.))), 도로(접함), 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변) 임.

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 더위일관악파크뷰 제11층 제1104호
------------	--



상세위치도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 더위일관악파크뷰 제11층 제1104호



호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



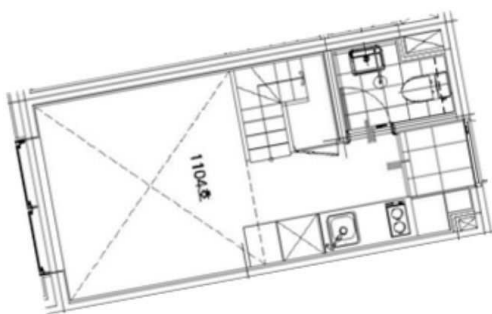
소 재 지

서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 더위일관악파크뷰 제11층 제1104호

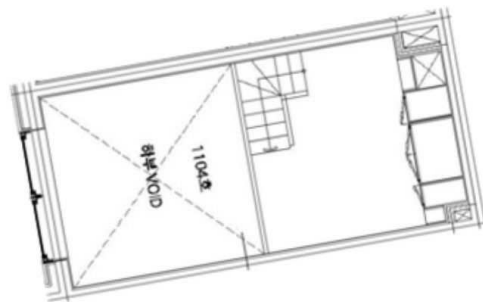
<호별배치도>



<내부구조도>



<1104호>



<1104호 다락>

일련번호 1) 더위일관악파크뷰 제11층 제1104호







11

